

**Bene immobile sito in VANZAGO (MI)
in Via Madre Teresa di Calcutta n. 8
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Plena proprietà per la quota di 1/2

p

comunione legale dei beni, di un immobile sito in Via Madre Teresa Di Calcutta, al civico, 8 – Vanzago (MI).

L'immobile fa parte di un complesso immobiliare denominato "La Filanda", fabbricato n. 6, scala C, servito da portineria ed ascensore. Il fabbricato ha pianta a L, composto da n. 6 piani abitabili e sottotetto, cantine e autorimesse. E' ubicato al piano sesto, composto da tre locali con servizi, con annesso vano di cantina di proprietà esclusiva, situata al piano interrato. Il complesso si presenta in ottimo stato di manutenzione e conservazione.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **111,00** circa, compreso di vano di cantina.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione immobile:

r

f

Descrizione dell'immobile:

foglio 1 mappale 769 subalterno 58, Via Madre Teresa di Calcutta n. 8, piano P6/S1, interno 19, scala C, edificio 6, zona censuaria U, categoria A/3, classe 5, vani 4,5, con rendita catastale di euro 255,65.

In forza di Denuncia per Costituzione in data 27 novembre 2003 prot. n. 909197 (tipo mappale del 18 giugno 2003 prot. n. 512349).

Si precisa che i beni in oggetto sono stati edificati su terreno attualmente censito al Catasto Terreni al foglio 1, mappale 769 (ente urbano di are 32.70 in forza del tipo mappale sopra citato) che ha sostituito l'originaria particella 767, cui sono state unite le particelle 766 e 673.

I mappali 767 e 766 derivavano dal mappale 695, derivante, a sua volta, dagli originari mappali 1, 2 e 3 del foglio 1.

Il mappale 673 derivava dal mappale 658, derivante, a sua volta, dagli originari mappali 1, 2 e 3 del foglio 1.

Coerenze in contorno all'immobile, da nord in senso orario:

enti comuni al sub. 1, appartamento sub. 57, enti comuni al sub. 1.

Coerenze in contorno alla cantina, da nord in senso orario:

enti comuni al sub. 1, cantina sub. 55, enti comuni al sub. 1, cantina sub. 47.

Con la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semi-periferia a traffico normale con parcheggi buoni.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale e commerciale.



Servizi offerti dalla zona: Vanzago è un comune a nord-ovest di Milano, situato in un vero polmone verde dell'area metropolitana, e raggiungibile dal capoluogo in auto grazie alla Statale del Sempione e al casello autostradale di Arluno, e in treno grazie alla linea del passante ferroviario in direzione Gallarate-Varese. Oltre alla presenza di numerose aree verdi, se si considera l'offerta di servizi alla sola competenza del comune di Vanzago, si tratta di una offerta di servizi ampiamente maggiore rispetto a quella minima prevista dalla Legge urbanistica della Lombardia. L' u.i. è ubicata in una zona del Comune di Vanzago di impianto recente: si tratta di una zona ai limiti dei confini comunali, pertanto non centralissima considerando l'estensione del comune, di circa 8.800 abitanti. La via Madre Teresa di Calcutta si trova a ridosso della linea ferroviaria e della Strada Provinciale. In generale si evidenzia per la zona una minor quantità dei servizi rispetto al centro del paese, fatto salvo la forte presenza di attrezzature verdi e la buona quantità di parcheggi.

Descrizione del fabbricato.

Il fabbricato di cui l'immobile fa parte, edificato nello scorso decennio, è un insediamento multipiano del tipo in linea, con destinazione residenziale, che sorge su un'area dotata di verde condominiale e di parcheggi pertinenziali. La via è sufficientemente fornita, lungo tutta la sua lunghezza, di aree destinate a parcheggio pubblico, così come gli immediati dintorni.

Collegamenti pubblici (Km): 300 m.

3. STATO DI POSSESSO

Effettuato comunque dopo il pignoramento (atto esecutivo trascritto a Milano 2 il giorno 01/07/2016 ai n. ri 75839/47849 in forza di verbale di pignoramento emesso dal Tribunale di Milano il 14/06/2016 n. 30826, sul bene in oggetto).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna
- 4.1.3. Affi di asservimento urbanistico: Nessuno
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Ipoteca volontaria:

iscritta a Milano 2 in data 17/01/2004 ai n. ri 5199/1348 in forza di atto di



mutuo a rogito Notaio Maria Gentile del 18/12/2003 Rep. N. 77299 per complessivi Euro 326.000,00 a garanzia di un capitale di Euro 163.000,00 al tasso del 3,539% per la durata di anni 25, ()

Via Calabria n. 31 Codice Fiscale: 13263030150

iscritta a Milano 2 in data 03/12/2012 ai n. ri 118302/20153 in forza di Ruolo ex art. 77 del D.P.R. n. 602/1973 emesso da novembre 2012 n. 2007/6812, per complessivi Euro 139.583,50 a garanzia di un capitale di Euro 69.791,75, in Milano e domicilio ipotecario eletto in
Codice Fiscale: 07244730961

atto esecutivo trascritto a Milano 2 il giorno 01/07/2016 ai n. ri 75839/47849 in forza di verbale di pignoramento emesso dal Tribunale di Milano il 14/06/2016 n. 20024 sul bene in oggetto.

Riferito limitatamente a corpo unico

4.2.3. Altre trascrizioni:

ha predisposto un progetto di Programma Integrato di Recupero ex L.R. Lombardia n. 23/90; il Comune di Vanzago ha proceduto all'adozione del Piano Integrato di Recupero Edilizio ed Urbanistico attraverso i seguenti atti deliberativi: deliberazione C.C. n. 78 del 23/12/92; deliberazione C.C. n. 33 del 26/04/93; deliberazione C.C. n. 6 del 31/01/95; la Regione Lombardia con deliberazione di Giunta Regionale n. V/66827 della seduta del giorno 11 aprile 1995 ha definitivamente approvato, con modifiche d'ufficio, il P.I.R. sopra menzionato, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 5 comma da 1 a 10 della L.R. n. 23/90; la stessa società ha stipulato con il Comune di Vanzago una Convenzione relativa al P.I.R. del comparto suddetto ex art. 3 lettera "m" della L.R. 2 aprile 1990 n.23 con atto a rogito notaio Maria Gentile in data 4 luglio 1996 n. 59907/7170 di repertorio, registrato a Rho il 22 luglio 1996 n. 1632, trascritto in data 26 luglio 1996 ai nn. 65427/41746 ed un'ulteriore Convenzione, recante anche permuta di aree, con atto a rogito notaio Maria Gentile in data 7 aprile 2003 n. 76291/13471 di repertorio, registrato a Rho il 28 aprile 2003 n.987 e trascritto in data 6 maggio 2003 ai nn. 70632/44651 e ai nn. 70633/44652; le aree e gli immobili del comparto si caratterizzano nelle consistenze planivolumetriche come segue: mc 106.500 di edilizia residenziale, mc 5.000 di edilizia residenziale convenzionata, mc 12.000 di edilizia commerciale/terziario e costituiranno un complesso immobiliare denominato "LA FILANDA" composto da sette fabbricati; sull'area del mappale 769 del foglio 1 di Ha 0.32.70, come da tipo mappale e fusione del 4 giugno 2003 n. 512349 è stato costruito un fabbricato denominato "Fabbricato 6" in forza ed in conformità della Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Vanzago in data 4 aprile 2002 n. 21/01.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: dal rilievo metrico – fotografico dallo stato di fatto e dalla disamina della planimetria catastale, si evince una difformità, è stata creato un piccolo ripostiglio nella zona disimpegno/corridoio. Pertanto bisogna sanare tale abuso con una



pratica in comune presentata da un tecnico abilitato - PERMESSO DI COSTRUIRE A SANATORIA (artt. 11/15 D.P.R. 380/2001) AI SENSI DEL D.P.R. 380 DEL 06-06-2001 e un successivo aggiornamento catastale.

Costo pratica comunale, aggiornamento catastale, sanzione, euro 3.000,00 oltre IVA e CPA.

4.3.2. Conformità catastale: dal rilievo metrico – fotografico dallo stato di fatto e dalla disamina della planimetria catastale, si evince la difformità come nel punto precedente.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2014/15	€ 1.100,00
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2016/17	€ 1.100,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 000,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 206,26
(ALL. N. 7).	
Spesa straordinaria manutenzione facciata	€ 000,00
Cause in corso: nessuna.	
Atti ablativi: nessuno.	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuali proprietari e precedenti proprietari:

A tutto il 24 luglio 2018 (data di aggiornamento eseguito presso gli Uffici del Territorio di Milano) l'immobile oggetto di pignoramento risultava di proprietà di:

2

6

seguinte cronistoria:

Al trentennio i terreni di cui agli ordinari mappali 1, 2 e 3 del foglio 1 erano di proprietà della società _____ e _____.

in Milano in forza di atto in autentica del Notaio Maria entile in data 27 giugno 1991 n. 36770 di repertorio, trascritto a Milano 2 in data 26 luglio 1991 ai nn. 62249/46233 (nota successivamente rettificata in data 16 aprile 2003 ai nn. 62149/39239 per errore nell'indicazione del Comune).

In forza di Convenzione a rogito del Notaio Maria Gentile in data 4 luglio 1996 n. 59907/7170 di repertorio, trascritta a Milano 2 in data 26 luglio 1996 ai nn. 65427/41746 la società _____

gratuitamente, fra l'altro, al COMUNE DI VANZAGO il mappale 658 (ex 2) che, quale mappale 673 (ex 658), viene successivamente permutato alla medesima società _____ in sede in _____

Milano in forza di atto di permuta a rogito del Notaio Maria Gentile in data 7 aprile 2003 n. 76291 di repertorio trascritto a Milano 2 in data 6 maggio 2003 a nn. 70632/44651.

In forza di atto a rogito del notaio Cesare Cantù in data 20 novembre 2000 n. 32448/11549 di repertorio, trascritto a Milano 2 in data 25 novembre 2000 ai nn. 110892/75665, la società _____

C

Primo beni censiti al Catasto Fabbricati con schede 151557/2000 e 226460/2000 individuati a Catasto Terreni, fra l'altro, con il mappale 695 (ex 2) che, quale mappale 766 (ex 695), viene successivamente permutato alla medesima _____

Milano in forza di atto di permuta a rogito del Notaio Maria Gentile in data 29 aprile 2003 n. 76410 di repertorio, trascritto a Milano 2 in data 29 maggio



Coerenze in contorno all'immobile, da nord in senso orario:

enti comuni al sub. 1, appartamento sub. 57, enti comuni al sub. 1.

Coerenze in contorno alla cantina, da nord in senso orario:

enti comuni al sub. 1, cantina sub. 55, enti comuni al sub. 1, cantina sub. 47.

Con la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di 2,70 m.

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano Sesto					
Abitazione	93,00	1,00	93,00	Nord - Sud	Buona
Balcone	13,00	0,30	3,90	Sud	Buono
Piano Cantinato					
Cantina	5,00	0,25	1,25	Interna	Normale
Totale	111,00		98,15		
			Arr. 98,00		
Totale			Arr. 98,00		

Caratteristiche descrittive:

- Fondazioni (struttura):** materiale/tipologia: non conosciute.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Strutture verticali (struttura):** materiale: mattoni forati o doppio uni e c.a. strutture portanti.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Travi (struttura):** materiale: in c.a.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Solai (struttura):** tipologia: con solaio di copertura del piano interrato in lastre Predalles e rimanenti solai di tipo latero-cementizio.
Condizione: non verificata.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Muratura (struttura):** tipologia: portante, con intonaco e tinteggiatura per esterni con due differenti tonalità di rosa.
Condizioni: buone.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Copertura (struttura e rivestimento)** tipologia: a falde.
Condizioni: buona.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Infissi interni (componente edilizia):** tipologia: ante a battente in legno.
Condizioni: buoni.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Infissi esterni (componente edilizia):** tipologia: ante a battente in legno e doppio vetro.
Condizioni: buoni.
Protezioni esterne: avvolgibili in pvc.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	materiale: stabilifura e pitturato. Condizioni: buoni. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: forati +intonaco+tinteggiatura. Condizioni: buone. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagno, materiale: ceramica in buone condizioni; angolo cottura: ceramica in buone condizioni. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pavimenti (componente edilizia):</i>	ubicazione: in tutta la casa. Materiale: ceramica in buone condizioni.
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: porta blindata in normali condizioni. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Antenna collettiva (componente edilizia):</i>	tipologia: autonoma. Condizione: non rilevabile. Certificazione: non conosciuta. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Antifurto (componente edilizia):</i>	tipologia: non presente. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Gas (impianto):</i>	alimentazione: metano. Certificazioni: non conosciute. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V. Condizioni: buono. Certificazioni: non conosciute. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: autonoma. Fognatura: comunale. Condizioni: non ispezionata Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Telefonico (impianto):</i>	tipologia: non presente. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Citofonico (impianto):</i>	Tipologia: presente. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: lavello e apparecchi sanitari. Condizioni: buono. Certificazioni: non conosciute. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: presente, autonomo e così la produzione di ACS. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Ascensore (impianto)</i>	presente all'interno dello stabile.
<i>Condizionamento (componente edilizia):</i>	tipologia: non presente. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Valutazione - Metodo Comparativo

Parametro di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello di stima.

		Minimo (€/Mq)	Massimo (€/Mq)
Fonte	Rilevazione perito Arch. Ritacco in loco basata su Beni Immobili simili correntemente offerti sul mercato immobiliare.	€ 1.500	€ 2.100
Fonte	AGENZIA DEL TERRITORIO: Banca dati OMI (II Semestre 2017)	€ 1.550	€ 2.050

Parametro utilizzato (€/Mq)	<u>€ 1.850</u>
-----------------------------	----------------

Giudizio sulla commerciabilità dell'immobile

Al cespite oggetto di valutazione viene attribuito un grado di commerciabilità buono sia in base alla sua ubicazione, sia in base allo stato attuale di manutenzione e metratura commerciale.

Da indagini di mercato svolte in loco su immobili simili a quello in oggetto, si sono riscontrati valori di cessione che si attestano tra i 1.500 e i 2.100 €/mq. Date le caratteristiche generali dell'immobile, l'età del fabbricato, l'ubicazione e il tipo di finiture presenti, si ritiene congruo attribuire un valore di cessione pari a **1.850 €/mq**.

8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano.
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano.
- Ufficio Tecnico del comune di Vanzago (MI).
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - Rilevazione prezzi di mercato anno 2017/2018 Prezziario Imm. re di Milano e provincia.
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell' Agenzia del Territorio - 2° Semestre 2017.

8.3.	Valutazioni corpi				
	ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	A	Appartamento	98,00	€ 181.300,00	€ 181.300,00
	TOTALE			€ 181.300,00	€ 181.300,00



8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	- € 9.065,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale/ripristino dello stato dei luoghi:	- € 3.000,00
Spese insolute biennio - condominio	- € 206,26
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente:	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: l'immobile oggetto di pignoramento, è di difficile divisibilità, in quanto non risulta comoda e potrebbe inficiare la funzionalità e la fruibilità, dello stesso, ed eseguita con spese eccessive potrebbe pregiudicare l'originario valore. Nel caso specifico, deve anche verificarsi il frazionamento dal punto di vista urbanistico/edilizio.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova.	€ 172.028,74
--	--------------

Milano, 03.10.2018.

Il Perito
Arch. Anna Teresa Ritacco



Allegati:

- 1 - Documentazione fotografica;
- 2 - Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie;
- 3 – Titolo di provenienza;
- 4 - Visura storica per immobile;
- 5 – Planimetria Catastale;
- 6 – Estratto di Mappa;
- 7 – Spese insolute condominio;
- 8 - 8.1- 8.2 – Documenti Comune;
- 9 – Contratto di locazione.

